



VERSIÓN PÚBLICA

Unidad administrativa que elabora:
Dirección General de Concentraciones

Descripción del documento

Versión pública de la resolución del expediente CNT-046-2025

Tipo de información que contiene y fundamento legal:

Información confidencial

La información testada con la letra "B", es **confidencial** en términos de los Artículos 3, fracción IX, 124 y 125 de la *Ley Federal de Competencia Económica*, ya que fue entregada con ese carácter a la Comisión y se trata de información que puede causar un daño o perjuicio en la posición competitiva de su titular.

Páginas que contienen información confidencial: 2, 3, 4



Pleno
Resolución
Expediente CNT-046-2025

Visto el expediente administrativo al rubro citado, el Pleno de esta Comisión Federal de Competencia Económica (Comisión), en sesión celebrada el diez de julio de dos mil veinticinco, con fundamento en los artículos 28, párrafo décimo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; así como los transitorios “Primero”, “Décimo” y “Décimo Primero” del “*DECRETO por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de simplificación orgánica*”;¹ 1, 2, 4, 10, 12, fracciones I, X y XXX, 58, 59, 61, 63, 64, 86, 87, 90 y 118 de la Ley Federal de Competencia Económica (LFCE);² 1, 5, 8, 15, 30 y 154 de las Disposiciones Regulatorias de la Ley Federal de Competencia Económica (DRLFCE);³ 1, 4, fracción I, y 5, fracciones I, VI, XXI y XXXIX, del Estatuto Orgánico de la Comisión Federal de Competencia Económica vigente (Estatuto); 2, 3, 23, 27 y 91 de las Disposiciones Regulatorias sobre el uso de medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (DRUME);⁴ así como 1, 3 y 13 de los Lineamientos para la notificación de concentraciones por medios electrónicos ante la Comisión Federal de Competencia Económica (Lineamientos);⁵ resolvió de acuerdo a los antecedentes y consideraciones de derecho que a continuación se expresan.

I. ANTECEDENTES

Primero. El veinticinco de marzo de dos mil veinticinco, CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622 (Fibra MQ),⁶ Desarrollos Industriales Vía, S.A.P.I. de C.V. (Desarrollos Vía) y Vite D6, S.A. de C.V. (Vite D6, y junto con Fibra MQ y Desarrollos Vía, los Notificantes), notificaron a esta Comisión su intención de realizar una concentración (Escrito de Notificación), conforme a lo establecido en el artículo 90 de la LFCE, a través del Sistema de Trámites Electrónicos de la Comisión Federal de Competencia Económica. El Escrito de Notificación se tuvo por recibido el día de su presentación mediante la emisión del “*acuse de recibo electrónico*”.

Segundo. Por acuerdo de veintitrés de junio de dos mil veinticinco, notificado electrónicamente el día de su emisión, esta Comisión tuvo por emitido el acuerdo de recepción a trámite a partir del nueve de junio de dos mil veinticinco.

¹ Publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el veinte de diciembre de dos mil veinticuatro.

² Publicada en el DOF el veintitrés de mayo de dos mil catorce y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el veinte de mayo de dos mil veintiuno.

³ Publicadas en el DOF el diez de noviembre de dos mil catorce y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro.

⁴ Publicadas en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el nueve de octubre de dos mil veintitrés.

⁵ Publicados en el DOF el ocho de diciembre de dos mil diecisiete y su última modificación publicada en el mismo medio oficial el nueve de octubre de dos mil veintitrés.

⁶ En el proemio y apartado de firmas, se identificó como: “*CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario del fideicomiso F/1622*”. No obstante, conforme a los artículos 121 de la LFCE y 202 del Código Federal de Procedimientos Civiles, en el instrumento público con el que se acredita su personalidad se identificó como: “*CIBanco, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable F/1622*”. Folios 002, 022 y 026 del expediente señalado al rubro (Expediente). En adelante, todas las referencias a folios se entenderán del Expediente.



II. CONSIDERACIONES DE DERECHO

Primera. La Comisión tiene a su cargo la prevención de concentraciones cuyo objeto o efecto sea obstaculizar, disminuir, dañar o impedir la competencia económica y la libre concurrencia. Asimismo, está facultada para impugnar y sancionar aquellas concentraciones y actos jurídicos derivados de éstas, cuyo objeto o efecto sea obstaculizar, disminuir, dañar o impedir la competencia económica y la libre concurrencia, en la producción, distribución y comercialización de bienes y servicios en la República Mexicana. Por ende, podrá autorizar las concentraciones que no sean contrarias al proceso de competencia económica y libre concurrencia en términos de la LFCE.

Segunda. La operación notificada consiste en la adquisición por parte de Fibra MQ, directa o indirectamente,⁷ del cien por ciento (100%) de los derechos de propiedad de [REDACTED] B lotes de terreno (Inmueble Objeto),⁸ así como de ciertos activos accesorios al mismo,⁹ actualmente propiedad de Desarrollos Vía.¹⁰

⁷ A través de alguna entidad o fideicomiso cien por ciento (100%) de su propiedad. Los Notificantes informaron que:

[REDACTED] B
[REDACTED] (folio 003); y "(...)
[REDACTED] B
[REDACTED] (folio 3924).

⁸ Con una superficie total aproximada de [REDACTED] B y tendrán un uso de suelo industrial (folio 003).

Asimismo, sus datos de identificación son los siguientes:

[REDACTED] B

[REDACTED] Folios 473, 2279 y 3019.

⁹ Consistentes en: [REDACTED] B
[REDACTED] I
[REDACTED] (folios 387 y 482).

¹⁰ Los Notificantes señalaron que, [REDACTED] B
[REDACTED] ". Folio 003.



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-046-2025**

La operación no cuenta con cláusulas mediante las cuales se establezca alguna obligación de no competir.¹¹

Del análisis realizado por esta Comisión se considera que, de llevarse a cabo la operación notificada, tendría pocas probabilidades de afectar el proceso de libre competencia y competencia económica.

Se hace saber a los Notificantes que, en caso de que la operación se lleve a cabo con agentes económicos distintos a ellos, deberán acreditar que éstos son propiedad, directa o indirectamente, al cien por ciento (100%) de los Notificantes. En caso contrario, la operación realizada podrá ser considerada distinta a la operación notificada en el expediente en que se actúa.

Asimismo, por lo que hace a los señalamientos de los Notificantes, consistentes en que **B**

B¹² se hace saber a los Notificantes que esta resolución no abarca la operación denominada por ellos como **B**¹³ En ese sentido, los agentes económicos que en su caso participen en dicha operación deberán evaluar si tal operación actualiza alguno de los supuestos previstos en la LFCE y, por tanto, si deberán notificarla a esta Comisión previamente a su realización.

Finalmente, por lo que hace su manifestación sobre que: “(...) existe la posibilidad de que, al cierre de la Operación Notificada, **Fibra MQ**^B ya cuenten con fiduciario distinto a CIBanco (...) no modificará en lo absoluto los términos y el análisis de la Operación Notificada” [énfasis añadido],¹⁴ y que **B**

¹¹ Folio 011.

¹² Folio 003.

¹³ La decisión se sustenta en que el Convenio **B** indica lo siguiente: **B**

¹⁴ Folios 00373, 00379, 00391, 00392 y 00406.

¹⁴ Folio 3924.



Pleno
Resolución
Expediente CNT-046-2025

B [énfasis de origen],¹⁵ esta Comisión toma nota de ello y, bajo dicho contexto, considera que la posible sustitución no sería notificable y no afectaría el análisis de la operación radicada en el presente expediente.

Por lo anteriormente expuesto, el Pleno de esta Comisión:

RESUELVE

PRIMERO. Autorizar la realización de la concentración notificada relativa al expediente en que se actúa, en los términos de esta resolución.

SEGUNDO. La presente autorización tendrá una vigencia de seis meses contados a partir del día hábil siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de la misma, plazo que podrá ser prorrogado, por una sola ocasión, hasta por otro periodo similar en casos debidamente justificados, de conformidad con los artículos 90, párrafo segundo, de la LFCE, así como 22 y 37 de las DRLFCE.

TERCERO. En caso de que los Notificantes consumen la operación notificada, deberán presentar la documentación que acredite la realización del acto o actos relativos a su ejecución conforme a los documentos e información que obran en el expediente en el que se actúa, dentro de un plazo de treinta días hábiles contados a partir de la fecha en la que ésta se haya consumado, de conformidad con los artículos 114, primer párrafo, de la LFCE y 23 de las DRLFCE, siempre que dicho acto o actos se hayan realizado dentro del plazo determinado en el resolutivo **SEGUNDO** anterior.

Con fundamento en el artículo 126, fracciones I y II de la LFCE, se apercibe a los Notificantes de que en caso de no presentar la documentación e información referidos en el párrafo anterior dentro del plazo otorgado, esta Comisión, a través del Secretario Técnico en uso de sus facultades, les podrá imponer, en lo individual, como medida de apremio, una multa hasta por el equivalente a tres mil veces la Unidad de Medida y Actualización,¹⁶ cantidad que podrá aplicarse por cada día que transcurra sin que cumplan lo ordenado. Lo anterior, sin perjuicio de otras sanciones que sean aplicables.

CUARTO. Esta resolución se otorga sin prejuzgar sobre otras autorizaciones que en su caso deban obtener los agentes económicos involucrados en la concentración de otras entidades u órganos gubernamentales, ni sobre la realización de prácticas monopólicas u otras conductas anticompetitivas que, en términos de la LFCE, obstaculicen, disminuyan, dañen o impidan la libre concurrencia o la competencia económica, por lo que no releva de otras responsabilidades a los agentes económicos involucrados.

¹⁵ Folios 3924 y 3925.

¹⁶ De conformidad con el Decreto por el que se declara reformadas y adicionadas diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en materia de desindexación de salario mínimo publicado en el DOF el veintisiete de enero de dos mil dieciséis, el valor de la Unidad de Medida y Actualización deberá ser utilizado como unidad para determinar la cuantía de pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales.



**Pleno
Resolución
Expediente CNT-046-2025**

QUINTO. Con fundamento en el artículo 65 de las DRUME y el 21 de los Lineamientos, una vez transcurrido el plazo referido de seis meses, contados a partir de que la Comisión haya decretado el cierre del expediente, el expediente electrónico se podrá dar de baja y quedará archivado en la base de datos que dispone la Comisión.

NOTIFÍQUESE. Así lo resolvió, por unanimidad de votos, el Pleno de esta Comisión en la sesión de mérito, y se emite en la fecha que aparece en la firma electrónica, con fundamento en los artículos citados a lo largo de esta resolución. Lo anterior, ante la fe del Secretario Técnico, de conformidad en los artículos 4, fracción IV, 18, 19 y 20, fracciones II, XXVI, XXVII y LVI, del Estatuto.

**Andrea Marván Saltiel
Comisionada Presidenta**

**Brenda Gisela Hernández Ramírez
Comisionada**

**Alejandro Faya Rodríguez
Comisionado**

**José Eduardo Mendoza Contreras
Comisionado**

**Ana María Reséndiz Mora
Comisionada**

**Rodrigo Alcázar Silva
Comisionado**

**Giovanni Tapia Lezama
Comisionado**

**Juan Francisco Valerio Méndez
Secretario Técnico**

Sello Digital	No. Certificado	Fecha
he7bkf44O2JreGhYV0oP5fJhQo3cmknmo58Tk c0uBroupxwlBDBHFdqTq6OE3+am7L7ace9d hFtCQj9LnL/69WQ2lXkAOWtZlft+5DeVCuFY Dyxl/6l6fogyknl3bnfnV6XOEImFVvvcvIodla5AT l8s1OxUgJ6ucOgcT/vFEbjvZUDUjVK80Xt7K+8 +N89l3/0fYMM2WK7inP9vqQS7Alhj/UCY/d3Cy sQzwXwJBjMOMs+HQ1dpsFIFJtMTOsXy09z EoD4YJhRw4CQklQ/6MNdVOJzTNgsWU3jztO Bxhazl8EylprJNwM/qxAcRA0RSFYAOCKY/QGy szZrWcw==	00001000000705289306	viernes, 11 de julio de 2025, 12:41 p. m. JUAN FRANCISCO VALERIO MENDEZ
ldqu9E17/KF1xXMX/AhQO1Gf52tQemN58616x BtOVj6NzK+5cYET3LCYCS6QBJ+msT8hBMV9 wtgFHgouoUYB6d1icudK3MZJWwMDxMZupYg Dczldky/187yLnyhVlM1U17I0EI2YoWmB8cfa YuT1aTRPFA+NBuaektJ0H9v9yh9oruvxqUVQj WY7KybDENh5hytB1ulPZS4+nX0Xh45gBdkcQ N9LzJH/fFYQZtZDKv/Awi0TX2kiA5UcZnHnk b EoUeQ90hArxUqreqaSayCld0vG7w/osovRnoM c6vXFABFAZNIHRJT0AYf023kP/Okk82M/774 MhnC7tyduWkg==	00001000000513129202	viernes, 11 de julio de 2025, 12:33 p. m. ANA MARIA RESENDIZ MORA
EmaCWhMNNp/CrtfHvpEqUZ59He4Benp0ypds 6ceT2Oky/aZyQCWL+m33fLoEmSq2Wpf4G9h 7ZmNM0Gga11tfxeuaZ9Y4tEoqt2P3Be2ikl/Vd+ 5WpolyuVjV4UxjwAYFzkPJSaGY7W+dOC1r6C zswE0suCSZtTfqpwrWnnUMHZldLHMI3FXaF 9LRIQIR66bJORDUGP9auOt7MkDanKGrpTD 5dl0oc3v6ew/IAycFxn5UFQ+g3vkCurL6F665k zywbAp6iIDJfWRyrJsiz/COuW1n8FwnteWwWn oxYXOSmeqRm6QhELLVlSacSjC8G6e9A86kc lYfzbCfSwjhg==	00001000000513723553	viernes, 11 de julio de 2025, 11:33 a. m. ANDREA MARVAN SALTIEL
b0qES9ua0jq5ZZdtwEfnPTglsvaIf8jubF0Fv6Af/ YXp4KZY5x0bJcpffyJpJH1ty6SQPAyc+fzPpBc v7fMqj6ZicwblFzgrX3mB9wOOGA33SKpuDU 0vsGZSJOSUUR1bYfIEYlXAIpZ0fPHfpeuPyyP WY6PUlLymDB1A1toI8UMcgRQenchvoaa0QX +glyS0tbnYfoUBIO/K43UHI0yDYe+Uak+TxLE ugcV7Wbz+r6lCzn7AE0IX7E06wuwlvWlsmP6P vDdKFzZc7eddn2ISVUuNwvxOaVP4x8tZeu7G P6W6n7HRXaxeMVEDRW5j0WLL0eLhpN2vGi xD25zNHBQ==	00001000000704356265	viernes, 11 de julio de 2025, 11:28 a. m. GIOVANNI TAPIA LEZAMA
JX+wt/Aa/ZKod8ydY/Fc3g9cDQYX2FAPeQUW 99AjMyNHRz2UI9GUL6emframfQryzaU7FYcQ EOLZxQUmehK2bGhyukzm8r3mwwgvo3m0cV/7 fiQG9fc5yA/58WIADotfM1ooRvoeQRU/kfri+UV zLTqrbaFHXAxcVtVwIDJz2Xxb/Emm3wKnC0 0zbfuITpkrigDjL7+2VlrmHOzPUAvx5Dy3KjPpX XjNfPDAiBxZRS6p+Vx8ndY9M1Zd4NQFPwlyr AlkFLMIDhCMBxtMHMBgrg8OWXUSreNZJLyz I5FXz6+6C46VJ4FHf/gi3eUZkPhom3kyWghuS 06ECNesdsg==	00001000000707787623	viernes, 11 de julio de 2025, 10:59 a. m. RODRIGO ALCAZAR SILVA
YhthW2r2jXSSlswVMDaZA1hntmnEn+Ozq mPcVrouM5PltnD3E8g6HtZ5r7JdrC5V19S8Tr/o tV3wa0Lc7apUw33dUFKUX4ldvk8w9mGYmdB XNWzC0C1H5S3QOwzZCX3e2Rmtul4RYAyiv C7sphM4P1qtaM67VLAqO6knzCGFsjskafS1jv/ +bMYQwSFhCatwNajYgMj7AP+Jwwwz++eY6g mwEjOm64qptPlolwCb3aDnt0OxmyiFiIF77Y 4tVI/CgHqaVu1ASUrADUyig1X7Rb/cT3P2k24 R31j3FIUdGzmX7uVYc/XtEafolUneYwsF/PUN WMm3Mrwsug==	00001000000705452429	viernes, 11 de julio de 2025, 10:27 a. m. JOSE EDUARDO MENDOZA CONTRERAS
suh+nZGj+8DydJHgt/DFGPzjtOr+I7gp0Qf7XA L6DGXMcfjLOmmX5aGdWLMYHLTReRz0bd5 SFY+P bA9hO4K8GHucRtU5k3gGxA1aSXgot/r AsXLfwdGluybHLOxrBh0QE6ACrpMixBOJcxY GYbDyS0cQipkLDAEsxqrud3OeltTezZCo9aDL 49hUUqKmcjtSoBXPib3HLaBn/adndXYjrG8Z H8qkfrfvMSGb7L88iZZxSAacitleexfa/cv4DJNZ OLtiK+svNRQRiUh6rGHbVzmZcM8SXHkrm+H q4k+uoaYKF8sXKpKEfbmKgkeh3MO8+KwvJv wC4ebd0hbfJA==	00001000000512348861	viernes, 11 de julio de 2025, 10:10 a. m. ALEJANDRO FAYA RODRIGUEZ
T1HOoYQgfA+NfDqMuWHCI5QtVgPrfkhmYaL LsxGxqPZXTmYfC9+k7BbBbfEsG0Eneb1hqtC DJhwAqyima1OyS0fDLjmwC6ESgt2kKMPakoN alLnVD4FbOSSTle12yVxMI0vTrltc50C4V2j85c YvEEzvbZ04wya5TBpWo4MOexKYKFgwUxG 8LoS5BefvZ3OaQci75X3XAH1/Rdk6jBaoRw3pt 9CQAreghSx7/6PxoUeq8C6S0ARBaioJ9PN Q6OQrlh3ts9JIF4Klsz3sYdfR 0PQRUGWR/gua xMruBEO4zSwDqbFroK6AxFpA/neFicfW0pBW 5oMp+YLTUel5Xg==	00001000000703050164	viernes, 11 de julio de 2025, 10:09 a. m. BRENDA GISELA HERNANDEZ RAMIREZ